

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

THALES in
ELITAL

TRA

AQUILA SVILUPPO Spa in Liquidazione, con sede legale in L'Aquila, Strada Statale 17 Località Boschetto di Pile snc, codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di L'Aquila al n. 01603400662, in persona del Presidente del Collegio dei Liquidatori Avv. Pasquale Ambrogio, in virtù dei poteri a lui conferiti dal Collegio stesso con delibera del 7 agosto 2008 (di seguito indicata anche come "Aquila Sviluppo" o "Locatore")

E

THALES ALENIA SPACE ITALIA Spa, con sede legale in Roma, Via Saccomuro n. 24, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma al n. 02101600480, in persona del Presidente e Amministratore Delegato Ing. Luigi Pasquali, in virtù dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione nella adunanza del 1° giugno 2012 (di seguito indicata anche come "TAS-Italia" o "Conduttore").

Nel prosieguo anche congiuntamente definite le "Parti".

Premesso

a) che Aquila Sviluppo è proprietaria di un complesso immobiliare con annessi accessori sito in L'Aquila, Località Boschetto di Pile, per una superficie complessiva, tra aree scoperte e coperte, di circa mq. 175.800, cui corrisponde un totale di superficie edificata calpestabile di circa mq. 53.000 (di seguito il "Complesso Immobiliare");

b) che a seguito del sisma che ha interessato la provincia di

2.

L'Aquila nell'aprile del 2009 TAS-Italia ha ottenuto dalla Elital Elettronica Italiana Srl, locataria di Aquila Sviluppo, la concessione in comodato d'uso gratuito di una parte della porzione immobiliare sita nel Complesso Immobiliare e precisamente locali ad uso industriale per complessivi mq. 1.330 circa, localizzati all'interno della porzione immobiliare denominata "Modulo 2";

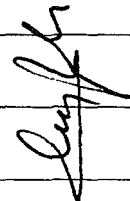
c) che Aquila Sviluppo ha comunicato a TAS-Italia la propria intenzione di avviare le opportune trattative per la cessione in locazione della parte di porzione immobiliare sopra indicata;

d) che è interesse di entrambe le Parti, all'esito delle esperite trattative, perfezionare il suddetto contratto di locazione.

Tutto ciò premesso, e precisando che le Premesse e l'Allegato al presente Contratto ne fanno parte integrante e sostanziale, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto della locazione

Aquila Sviluppo concede in locazione, a corpo e non a misura, a TAS-Italia che accetta, una porzione del complesso immobiliare di sua proprietà, sita in L'Aquila, località Boschetto di Pile, consistente in locali ad uso industriale per complessivi mq. 1.330 circa, localizzati all'interno della porzione immobiliare denominata "Modulo 2", catastalmente individuata al foglio 77 del Comune di L'Aquila, particella 522, come meglio definiti con campitura di colore verde nella planimetria allegata al presente contratto (**Allegato A**).



Il Conduttore dichiara di aver attentamente esaminato la proprietà del

3.

Locatore e la porzione immobiliare oggetto della locazione e di averla trovata rispondente alle proprie esigenze ed adatta all'uso pattuito, nonché esente da vizi od altro che potrebbero incidere sui corrispettivi pattuiti e/o arrecare danni al Conduttore stesso, ai suoi dipendenti, collaboratori ed altri.

La porzione immobiliare viene concessa in locazione nello stato di fatto, di diritto, di conservazione, di manutenzione in cui si trova, ben noto al Conduttore che nel prenderne atto, lo accetta.

Articolo 2 - Durata della locazione

La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° settembre 2011 e scadenza al 31 agosto 2017.

Alla prima scadenza contrattuale, in caso di omessa disdetta inviata dal Conduttore almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata a/r, il contratto si intenderà rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, ai sensi dell'articolo 28 della legge n. 392/78, salvo quanto previsto dall'articolo 29 della suddetta legge.

Alle successive scadenze la rinnovazione potrà avvenire solo per espresso consenso scritto delle Parti, esclusa quindi la facoltà di rinnovazione.

Le Parti espressamente convengono che il Conduttore, avendo avviato la costruzione di un nuovo stabilimento produttivo di proprietà presso il quale ha intenzione di trasferire l'attività, decorso 1 (uno) anno e 2 (due) mesi dalla decorrenza del presente contratto, possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al

Locatore, mediante lettera raccomandata a/r, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

4

Articolo 3 - Destinazione dei locali

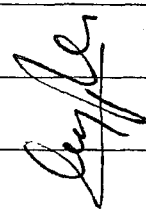
I locali oggetto del presente contratto si concedono solo per l'uso convenuto, con divieto di mutamento di destinazione.

Il Conduttore si impegna ad utilizzare la porzione immobiliare per uso industriale, nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti nel tempo, e a restituirla nello stato di conservazione in cui si trova al momento della consegna, salvo il normale deterioramento per l'uso corrente e a lasciarlo libero da persone e cose.

Articolo 4 - Canone

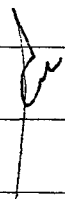
Il canone di locazione annuo è convenuto in euro 115.000,00 (centoquindicimila/00) oltre IVA.

Il canone dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali da pagarsi entro il 15 settembre, 15 dicembre, 15 marzo e 15 giugno di ciascuna annualità.



Il pagamento del canone avverrà mediante bonifico bancario su conto corrente intestato a AQUILA SVILUPPO Spa in Liquidazione, acceso presso la Banca BANCO DESIO LAZIO Agenzia di roma Via Po, numero IBAN IT36J0323103200000000288300.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a decorrere dallo scadere del terzo anno, senza necessità di preventiva richiesta scritta da parte del Locatore, in misura pari all'intera variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.



10/10

Resta inteso tra le Parti che la variazione ISTAT sarà comunque dovuta e computata sul canone come stabilito e convenuto al precedente comma.

5

Articolo 5 - Obbligazioni del Conduttore

Il Conduttore si obbliga:

- a pagare i canoni alle scadenze pattuite. In caso di ritardo nel pagamento decorreranno a favore del Locatore, senza necessità di costituzione in mora, interessi di mora nella misura del tasso legale, fatto salvo il diritto del Locatore di risolvere il presente contratto;
- a custodire la porzione immobiliare con la diligenza del buon padre di famiglia;
- a non mutare la destinazione della porzione immobiliare oggetto del presente contratto;
- ad eseguire gli interventi necessari per adeguare la porzione immobiliare alle vigenti norme di legge, anche ai fini della sicurezza e prevenzione degli infortuni;
- a comunicare tempestivamente al Locatore ogni azione che venisse eventualmente intrapresa da terzi relativamente alla porzione immobiliare;
- a consentire al Locatore, previo avviso, ispezioni e/o verifiche;
- a restituire la porzione immobiliare, nei casi di scadenza o risoluzione o comunque cessazione del contratto, in buono stato locativo, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Articolo 6 - Sublocazione del contratto

Non è in nessun caso e per nessun motivo è consentita al Conduttore

la sublocazione, anche solo parziale, della Porzione Immobiliare.

E' altresì vietato la cessione del contratto sotto qualsiasi forma, sia essa onerosa o gratuita.

Le Parti concordano nel ritenere che non costituisce ipotesi di sublocazione l'eventuale messa a disposizione dei locali oggetto del contratto a società controllate/collegate del Conduttore o a società che espletano attività complementari o simili a quelle del Conduttore, ferma restando la necessità di esplicita richiesta al riguardo da parte del Conduttore.

Il Conduttore ha l'obbligo di comunicare ad Aquila Sviluppo detti rapporti di sublocazione. Il Conduttore assume ogni e qualsiasi responsabilità in merito a tali rapporti di sub-locazione e si obbliga a non stipulare contratti di durata superiore al presente contratto; a farsi garante del rilascio unitamente alla propria dismissione ed a mallevare il Locatore da qualsiasi eventuale indennità, indennizzo e/o richiesta di qualsivoglia natura.

Articolo 7 - Assicurazione

Il Conduttore si obbliga ad assicurare e a tenere assicurato per tutta la durata della locazione, la porzione immobiliare contro il rischio di danni da incendio, da fulmine, da allegamento e da quant'altro previsto dalle polizze tipiche del settore (a mero titolo esemplificativo rischio locativo - fabbricato, rischio ricorso a terzi), per un valore concordemente stabilito tra le Parti non inferiore ad euro 700.000,00 (settecentomila /00).

Un "certificato di assicurazione" dovrà essere consegnato da TAS-

4

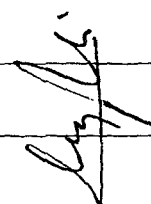
Italia nelle mani di Aquila Sviluppo, certificato che dovrà prevedere quale beneficiario aggiunto il Locatore.

Il mancato puntuale adempimento da parte del Conduttore di tutti gli impegni di cui sopra, anche in sede di eventuale rinnovo annuale della polizza, costituisce causa di risoluzione espressa e di diritto del contratto di locazione ex art. 1456 cod. civ..

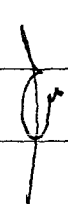
Articolo 8 - Addizioni, innovazioni e migliorie

Il Conduttore, oltre a quelle già eseguite alla data di efficacia del presente contratto, non potrà eseguire ulteriori addizioni, innovazioni o migliorie senza il previo consenso scritto del Locatore, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato o ritardato.

Il consenso sarà prestato a condizione che il Conduttore esegua i lavori autorizzati a perfetta regola d'arte, nonché a condizione che il Conduttore sottoponga preventivamente al Locatore il progetto relativo ai lavori che si intende eseguire sulla porzione immobiliare oggetto della locazione.



Resta inteso tra le Parti che TAS-Italia, nel caso di restituzione dell'immobile locato, non dovrà rimettere in pristino i miglioramenti, le addizioni e le innovazioni eseguite prima e durante il rapporto contrattuale.



Il Locatore potrà inoltre in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali locati.

Il Conduttore in caso di autorizzazione alla esecuzione di lavori o migliorie si impegna ad eseguire i relativi lavori a perfetta regola d'arte

e manleverà e terrà indenne Aquila Sviluppo da ogni e qualsiasi

8.

eventuale danno, diretto o indiretto, che dovesse verificarsi alla

porzione immobiliare oggetto della locazione, al complesso

immobiliare di proprietà di Aquila Sviluppo o a terzi, nonché da ogni

richiesta di risarcimento danni da parte di terzi, a cagione o in

relazione alla esecuzione di tali lavori, fatto sempre salvo il

risarcimento del danno ulteriore.

Le Parti concordano che il mancato rispetto delle disposizioni di cui al

presente articolo determinano un inadempimento grave che comporta

la risoluzione di diritto del presente contratto.

Articolo 9 - Uso della facciata dello stabile

Ogni eventuale installazione di targhe, insegne, tende o simili sulle

facciate deve essere autorizzata per iscritto dal Locatore.

Articolo 10 – Riparazioni

Il Locatore potrà eseguire riparazioni straordinarie nell'immobile locato

quando esse abbiano carattere di urgenza o di necessità derivanti da

normative vigenti o future.

Le modalità degli interventi saranno concordate di comune intesa tra

le Parti.

Articolo 11 - Restituzione immobile, indennità di occupazione

Alla scadenza del contratto ovvero nel momento dello scioglimento

anticipato dello stesso per qualsiasi motivo, il Conduttore in mora nella

restituzione della cosa locata è tenuto a corrispondere al Locatore,

sino al dì del rilascio dell'intera porzione immobiliare un'indennità di

occupazione, in relazione al periodo di ritardo, pari al canone annuo di

locazione maggiorato del 20%, tenendo conto degli aggiornamenti

c.

ISTAT anche successivi alla cessazione del contratto.

Articolo 12 - Clausola risolutiva espressa

Oltre ai casi di inadempimento di cui agli artt. 1453 e seguenti del cod. civ., le Parti concordano che la mancata consegna della garanzia di cui al successivo Articolo 14, ovvero il mancato rinnovo di quest'ultima, costituisce causa di risoluzione del presente contratto da parte del Locatore ex art. 1456 codice civile.

Articolo 13 - Spese del contratto e registrazione

Il Conduttore provvederà alla registrazione del presente contratto, dandone notizia al Locatore ed anticipando per questi la quota relativa all'imposta di registro di sua spettanza, pari alla metà dell'importo.

Articolo 14 - Garanzia/Fideiussione

Il Conduttore, a garanzia della corretta esecuzione delle obbligazioni contrattuali, si obbliga altresì a costituire a favore del Locatore, da consegnarsi contestualmente alla firma del presente contratto, idonea garanzia fideiussoria o garanzia assicurativa, rilasciata da primario istituto di credito o compagnia di assicurazione, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione corrispondente a tre trimestri, avente durata annuale rinnovabile di anno in anno, fino al novantesimo giorno successivo alla scadenza di tale contratto. La fideiussione di cui al presente articolo dovrà essere irrevocabile, a prima richiesta, senza eccezioni o deroghe, con espressa rinuncia ai benefici di cui agli artt. 1939, 1945, 1955, 1957 cod. civ., rilasciata da primario Istituto di Credito.

Luigi Di

Luigi

Articolo 15 - Prova scritta

10.

Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto sottoscritto da entrambe le Parti.

Articolo 16 - Elezione di domicilio e rinvio

Ad ogni fine le Parti eleggono domicilio ai seguenti indirizzi:

Aquila Sviluppo Spa in Liquidazione: Strada Statale 17, Località
Boschetto di Pile - 67100 L'Aquila

Thales Alenia Space Italia Spa: Via Saccomuro n. 24 - 00131 Roma

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed agli usi locali.

Articolo 17 - Foro competente

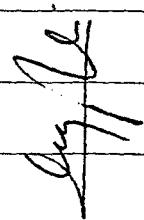
Per ogni e qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione ed applicazione del presente contratto, le Parti espressamente convengono che competente a decidere la controversia stessa sarà unicamente il Foro di L'Aquila.

Nel caso in cui dovessero insorgere controversie di qualsiasi genere tra le Parti, il Conduttore non potrà in nessun caso e per nessun motivo sospendere il pagamento dei corrispettivi dovuti.

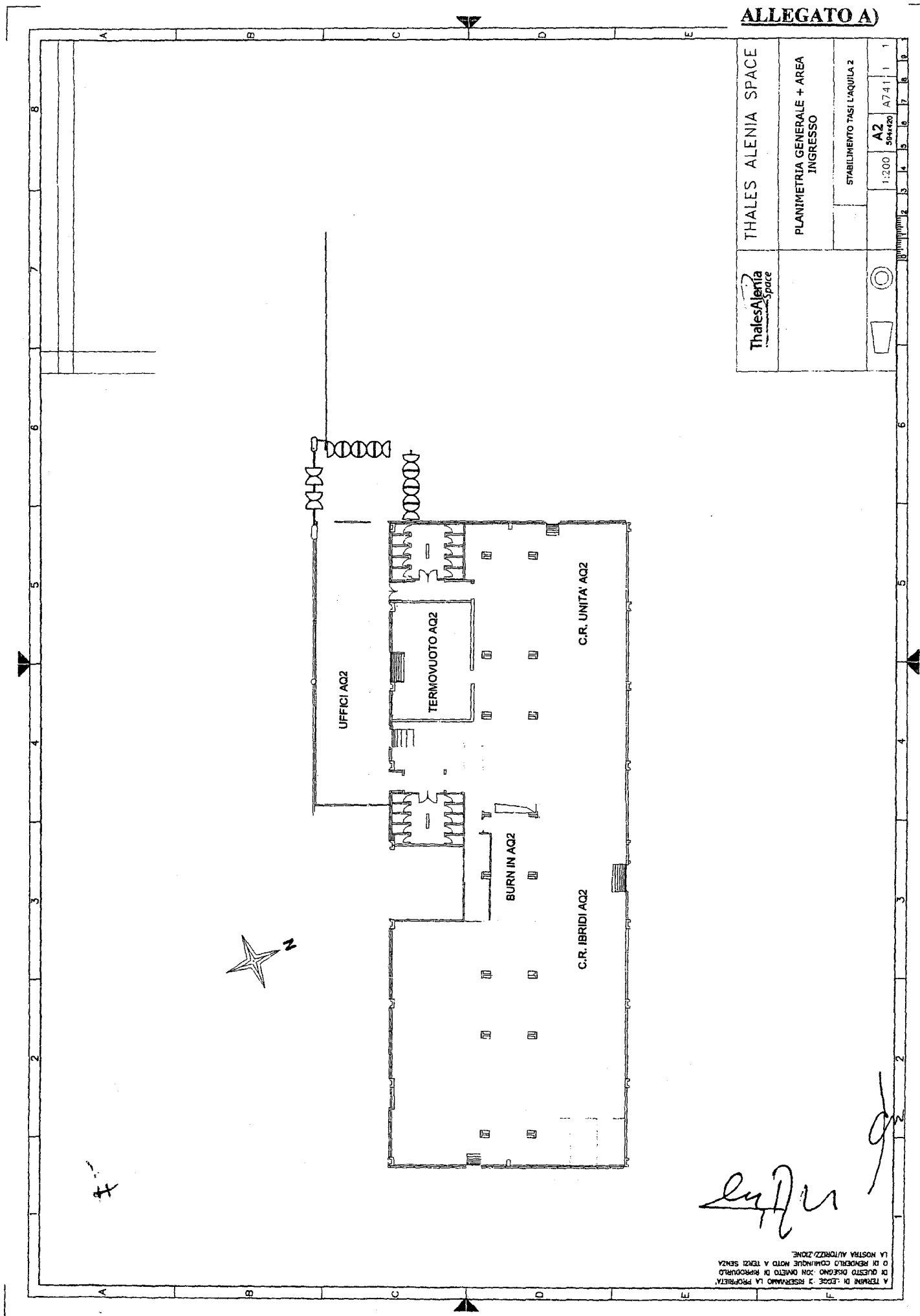
Roma, 17/10/2017

Aquila Sviluppo Spa in Liquidazione

Il Presidente del Collegio dei Liquidatori



ALLEGATO A)



A TITOLI DI LEGGE E' RISERVATO LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO. NON E' CONCESSO DI RIPRODURLO LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE.

THALES in
HITECH**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO****TRA**

AQUILA SVILUPPO Spa in Liquidazione, con sede legale in L'Aquila, Strada Statale 17 Località Boschetto di Pile snc, codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di L'Aquila al n. 01603400662, in persona del Presidente del Collegio dei Liquidatori Avv. Pasquale Ambrogio, in virtù dei poteri a lui conferiti dal Collegio stesso con delibera del 7 agosto 2008 (di seguito indicata anche come "Aquila Sviluppo" o "Locatore")

E

THALES ALENIA SPACE ITALIA Spa, con sede legale in Roma, Via Saccomuro n. 24, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma al n. 02101600480, in persona del Presidente e Amministratore Delegato Ing. Luigi Pasquali, in virtù dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione nella adunanza del 1° giugno 2012 (di seguito indicata anche come "TAS-Italia" o "Conduttore").

Nel prosieguo anche congiuntamente definite le "Parti".

Premesso

a) che Aquila Sviluppo è proprietaria di un complesso immobiliare con annessi accessori sito in L'Aquila, Località Boschetto di Pile, per una superficie complessiva, tra aree scoperte e coperte, di circa mq. 175.800, cui corrisponde un totale di superficie edificata calpestabile di circa mq. 53.000 (di seguito il "Complesso Immobiliare");

b) che a seguito del sisma che ha interessato la provincia di

2.

L'Aquila nell'aprile del 2009 TAS-Italia ha ottenuto dalla Hi Tech Srl,

locataria di Aquila Sviluppo, la concessione in comodato d'uso gratuito

di una porzione immobiliare sita nel Complesso Immobiliare e

precisamente locali ad uso industriale per complessivi mq. 80 circa,

localizzati all'interno dell'immobile ove sono ubicati anche gli uffici di

Aquila Sviluppo;

c) che Aquila Sviluppo ha comunicato a TAS-Italia la propria

intenzione di avviare le opportune trattative per la cessione in

locazione della parte di porzione immobiliare sopra indicata;

d) che è interesse di entrambe le Parti, all'esito delle esperite

trattative, perfezionare il suddetto contratto di locazione.

Tutto ciò premesso, e precisando che le Premesse e l'Allegato al

presente Contratto ne fanno parte integrante e sostanziale, le Parti

convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto della locazione

Aquila Sviluppo concede in locazione, a corpo e non a misura, a TAS-

Italia che accetta, una porzione del complesso immobiliare di sua

proprietà, sita in L'Aquila, località Boschetto di Pile, consistente in

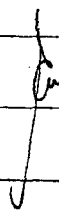
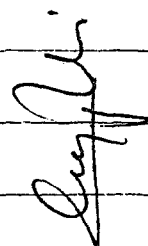
locali ad uso industriale per complessivi mq. 80 circa, localizzati

all'interno della porzione immobiliare e già locati alla Hi-Tech S.r.l.,

localizzati all'interno dell'immobile ove sono ubicati anche gli uffici di

Aquila Sviluppo, come meglio definiti con campitura di colore verde

nella planimetria allegata al presente contratto (**Allegato A**).



+

Il Conduttore dichiara di aver attentamente esaminato la proprietà del

3.

Locatore e la porzione immobiliare oggetto della locazione e di averla trovata rispondente alle proprie esigenze ed adatta all'uso pattuito, nonché esente da vizi od altro che potrebbero incidere sui corrispettivi pattuiti e/o arrecare danni al Conduttore stesso, ai suoi dipendenti, collaboratori ed altri.

La porzione immobiliare viene concessa in locazione nello stato di fatto, di diritto, di conservazione, di manutenzione in cui si trova, ben noto al Conduttore che nel prenderne atto, lo accetta.

Articolo 2 - Durata della locazione

La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° settembre 2011 e scadenza al 31 agosto 2017.

Alla prima scadenza contrattuale, in caso di omessa disdetta inviata dal Conduttore almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata a/r, il contratto si intenderà rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, ai sensi dell'articolo 28 della legge n. 392/78, salvo quanto previsto dall'articolo 29 della suddetta legge.

Alle successive scadenze la rinnovazione potrà avvenire solo per espresso consenso scritto delle Parti, esclusa quindi la facoltà di rinnovazione.

Le Parti espressamente convengono che il Conduttore, avendo avviato la costruzione di un nuovo stabilimento produttivo di proprietà presso il quale ha intenzione di trasferire l'attività, decorso 1 (uno) anno e 2 (due) mesi dalla decorrenza del presente contratto, possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al

Locatore, mediante lettera raccomandata a/r, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

4

Articolo 3 - Destinazione dei locali

I locali oggetto del presente contratto si concedono solo per l'uso convenuto, con divieto di mutamento di destinazione.

Il Conduttore si impegna ad utilizzare la porzione immobiliare per uso industriale, nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti nel tempo, e a restituirla nello stato di conservazione in cui si trova al momento della consegna, salvo il normale deterioramento per l'uso corrente e a lasciarlo libero da persone e cose.

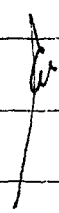
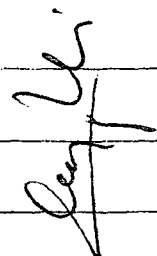
Articolo 4 - Canone

Il canone di locazione annuo è convenuto in € 1.656,00 (euro mille seicentocinquantasei/00) oltre IVA.

Il canone dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali da pagarsi entro il 15 settembre, 15 dicembre, 15 marzo e 15 giugno di ciascuna annualità ovvero in unica soluzione all'inizio della decorrenza di ogni annualità.

Il pagamento del canone avverrà mediante bonifico bancario su conto corrente intestato a AQUILA SVILUPPO Spa in Liquidazione, acceso presso la Banca BANCO DESIO LAZIO Agenzia di Roma Via Po, numero di IBAN IT36J0323103200000000288300.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a decorrere dallo scadere del terzo anno, senza necessità di preventiva richiesta scritta da parte del Locatore, in misura pari all'intera variazione accertata



7

dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

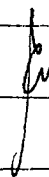
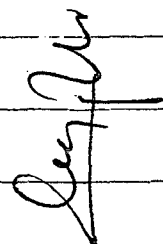
5.

Resta inteso tra le Parti che la variazione ISTAT sarà comunque dovuta e computata sul canone come stabilito e convenuto al precedente comma.

Articolo 5 - Obbligazioni del Conduttore

Il Conduttore si obbliga:

- a pagare i canoni alle scadenze pattuite. In caso di ritardo nel pagamento decorreranno a favore del Locatore, senza necessità di costituzione in mora, interessi di mora nella misura del tasso legale, fatto salvo il diritto del Locatore di risolvere il presente contratto;
- a custodire la porzione immobiliare con la diligenza del buon padre di famiglia;
- a non mutare la destinazione della porzione immobiliare oggetto del presente contratto;
- ad eseguire gli interventi necessari per adeguare la porzione immobiliare alle vigenti norme di legge, anche ai fini della sicurezza e prevenzione degli infortuni;
- a comunicare tempestivamente al Locatore ogni azione che venisse eventualmente intrapresa da terzi relativamente alla porzione immobiliare;
- a consentire al Locatore, previo avviso, ispezioni e/o verifiche;
- a restituire la porzione immobiliare, nei casi di scadenza o risoluzione o comunque cessazione del contratto, in buono stato locativo, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.



Articolo 6 - Sublocazione del contratto

Non è in nessun caso e per nessun motivo consentita al Conduttore la sublocazione, anche solo parziale, della Porzione Immobiliare.

E' altresì vietato la cessione del contratto sotto qualsiasi forma, sia essa onerosa o gratuita.

Le parti concordano nel ritenere che non costituisce ipotesi di sublocazione l'eventuale messa a disposizione dei locali oggetto del contratto a società controllate/collegate del Conduttore o a società che espletano attività complementari o simili a quelle del Conduttore, ferma restando la necessità di esplicita richiesta al riguardo da parte del Conduttore.

Il Conduttore ha l'obbligo di comunicare ad Aquila Sviluppo detti rapporti di sublocazione. Il Conduttore assume ogni e qualsiasi responsabilità in merito a tali rapporti di sub-locazione e si obbliga a non stipulare contratti di durata superiore al presente contratto; a farsi garante del rilascio unitamente alla propria dismissione ed a mallevare il Locatore da qualsiasi eventuale indennità, indennizzo e/o richiesta di qualsivoglia natura.

Articolo 7 - Assicurazione

Il Conduttore si obbliga ad assicurare e a tenere assicurato per tutta la durata della locazione, la porzione immobiliare contro il rischio di danni da incendio, da fulmine, da allegamento e da quant'altro previsto dalle polizze tipiche del settore (a mero titolo esemplificativo rischio locativo - fabbricato, rischio ricorso a terzi), per un valore concordemente stabilito tra le Parti non inferiore ad euro 100.000,00 (centomila/00).

Un "certificato di assicurazione" dovrà essere consegnato da TAS-

2.

Italia nelle mani di Aquila Sviluppo, certificato che dovrà prevedere

quale beneficiario aggiunto il Locatore.

Il mancato puntuale adempimento da parte del Conduttore di tutti gli

impegni di cui sopra, anche in sede di eventuale rinnovo annuale della

polizza, costituisce causa di risoluzione espressa e di diritto del

contratto di locazione ex art. 1456 cod. civ..

Articolo 8 - Addizioni, innovazioni e migliorie

Il Conduttore, oltre a quelle già eseguite alla data di efficacia del

presente contratto, non potrà eseguire ulteriori addizioni, innovazioni o

migliorie senza il previo consenso scritto del Locatore, consenso che

non potrà essere irragionevolmente negato o ritardato.

Il consenso sarà prestato a condizione che il Conduttore esegua i

lavori autorizzati a perfetta regola d'arte, nonché a condizione che il

Conduttore sottoponga preventivamente al Locatore il progetto relativo

ai lavori che si intende eseguire sulla porzione immobiliare oggetto

della locazione.

Resta inteso tra le Parti che TAS-Italia, nel caso di restituzione

dell'immobile locato, non dovrà rimettere in pristino i miglioramenti, le

addizioni e le innovazioni eseguite prima e durante il rapporto

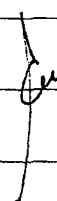
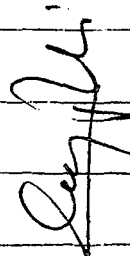
contrattuale.

Il Locatore potrà inoltre in qualsiasi momento ispezionare o far

ispezionare i locali locati.

Il Conduttore in caso di autorizzazione alla esecuzione di lavori o

migliorie si impegna ad eseguire i relativi lavori a perfetta regola d'arte



e manleverà e terrà indenne Aquila Sviluppo da ogni e qualsiasi eventuale danno, diretto o indiretto, che dovesse verificarsi alla porzione immobiliare oggetto della locazione, al complesso immobiliare di proprietà di Aquila Sviluppo o a terzi, nonché da ogni richiesta di risarcimento danni da parte di terzi, a cagione o in relazione alla esecuzione di tali lavori, fatto sempre salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Le Parti concordano che il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo determinano un inadempimento grave che comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

Articolo 9 - Uso della facciata dello stabile

Ogni eventuale installazione di targhe, insegne, tende o simili sulle facciate deve essere autorizzata per iscritto dal Locatore.

Articolo 10 - Riparazioni

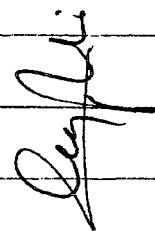
Il Locatore potrà eseguire riparazioni straordinarie nell'immobile locato quando esse abbiano carattere di urgenza o di necessità derivanti da normative vigenti o future.

Le modalità degli interventi saranno concordate di comune intesa tra le Parti.

Articolo 11 - Restituzione immobile, indennità di occupazione

Alla scadenza del contratto ovvero nel momento dello scioglimento anticipato dello stesso per qualsiasi motivo, il Conduttore in mora nella restituzione della cosa locata è tenuto a corrispondere al Locatore, sino al dì del rilascio dell'intera porzione immobiliare un'indennità di occupazione, in relazione al periodo di ritardo, pari al canone annuo di

8.



locazione maggiorato del 20%, tenendo conto degli aggiornamenti

ca

ISTAT anche successivi alla cessazione del contratto.

Articolo 12 - Clausola risolutiva espressa

Oltre ai casi di inadempimento di cui agli artt. 1453 e seguenti del cod.

civ., le Parti concordano che la mancata consegna della garanzia di

cui al successivo Articolo 14, ovvero il mancato rinnovo di

quest'ultima, costituisce causa di risoluzione del presente contratto da

parte del Locatore ex art. 1456 codice civile.

Articolo 13 - Spese del contratto e registrazione

Il Conduttore provvederà alla registrazione del presente contratto,

dandone notizia al Locatore ed anticipando per questi la quota relativa

all'imposta di registro di sua spettanza, pari alla metà dell'importo.

Articolo 14 - Garanzia/Fideiussione

Il Conduttore, a garanzia della corretta esecuzione delle obbligazioni

contrattuali, si obbliga altresì a costituire a favore del Locatore, da

consegnarsi contestualmente alla firma del presente contratto, idonea

garanzia fideiussoria o garanzia assicurativa, rilasciata da primario

istituto di credito o compagnia di assicurazione, a garanzia del

pagamento dei canoni di locazione corrispondente a tre trimestri,

avente durata annuale rinnovabile di anno in anno, fino al

novantesimo giorno successivo alla scadenza di tale contratto.

La fideiussione di cui al presente articolo dovrà essere irrevocabile, a

prima richiesta, senza eccezioni o deroghe, con espressa rinuncia ai

benefici di cui agli artt. 1939, 1945, 1955, 1957 cod. civ., rilasciata da

primario Istituto di Credito;

Luigi P. L.

[Signature]

Articolo 15 - Prova scritta

10

Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto sottoscritto da entrambe le parti.

Articolo 16 - Elezione di domicilio e rinvio

Ad ogni fine le Parti eleggono domicilio ai seguenti indirizzi:

Aquila Sviluppo Spa in Liquidazione: Strada Statale 17, Località Boschetto di Pile - 67100 L'Aquila

Thales Alenia Space Italia Spa: Via Saccomuro n. 24 - 00131 Roma

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed agli usi locali.

Articolo 17 - Foro competente

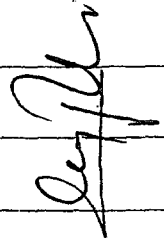
Per ogni e qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione ed applicazione del presente contratto, le Parti espressamente convengono che competente a decidere la controversia stessa sarà unicamente il Foro di L'Aquila.

Nel caso in cui dovessero insorgere controversie di qualsiasi genere tra le Parti, il Conduttore non potrà in nessun caso e per nessun motivo sospendere il pagamento dei corrispettivi dovuti.

Roma, 20 GIU. 2012

Aquila Sviluppo Spa in Liquidazione

Il Presidente del Collegio dei Liquidatori



Thales Alenia Space Italia Spa

11.

Il Presidente e Amministratore Delegato

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile le Parti approvano specificatamente i seguenti articoli del contratto: Articolo 1 - Oggetto della locazione; Articolo 2 - Durata della locazione; Articolo 4 - Canone; Articolo 7 - Assicurazione; Articolo 8 - Addizioni, innovazioni e migliorie; Articolo 10 - Riparazioni; Articolo 11 - Restituzione immobile, indennità di occupazione; Articolo 12 - Clausola risolutiva espressa; Articolo 13 - Spese del contratto e registrazione; Articolo 17 - Foro competente.

Roma, 20 GIU. 2012

Aquila Sviluppo Spa in Liquidazione

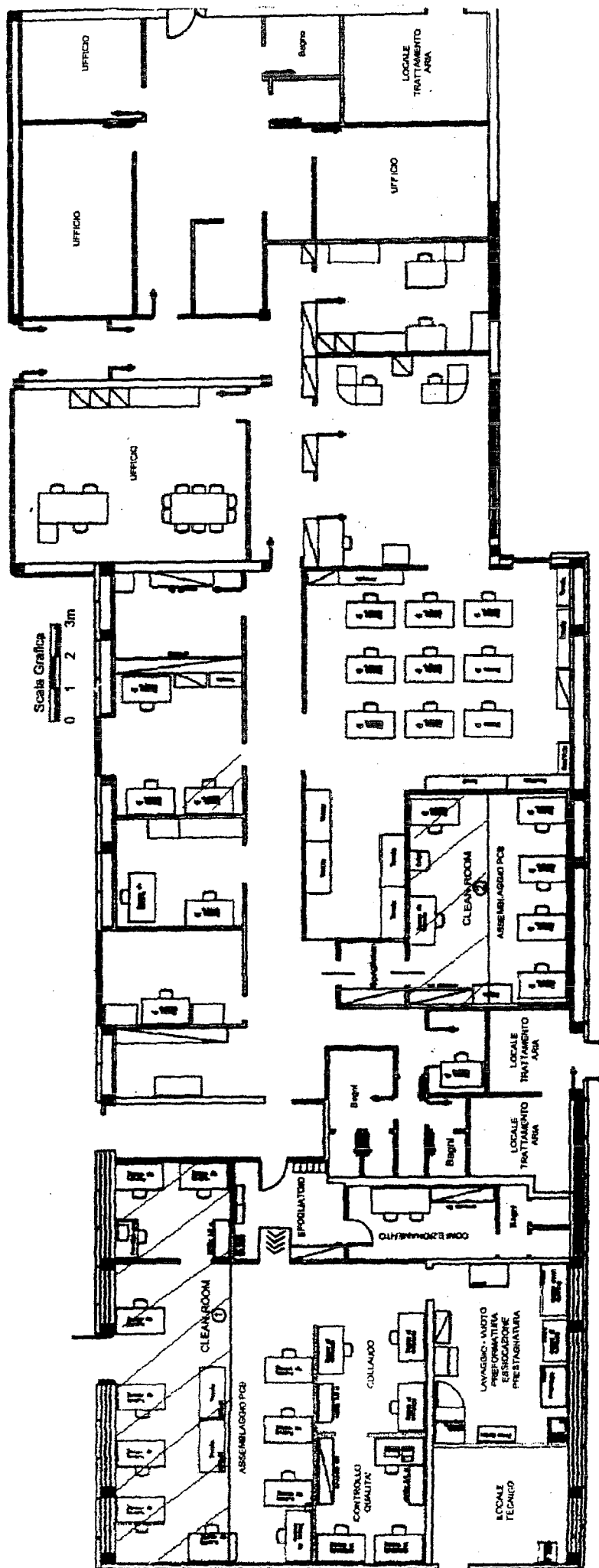
Il Presidente del Collegio dei Liquidatori

Thales Alenia Space Italia Spa

Il Presidente e Amministratore Delegato

Allegato A): Planimetria

ALLEGATO A)



Luigi